IL MERCATO DEI MUTUI IN LOMBARDIA
III trimestre 2018

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato nel dettaglio l'andamento dei finanziamenti finalizzati all'acquisto dell'abitazione concessi alle famiglie residenti sul territorio regionale nel terzo trimestre 2018. L'analisi fa riferimento al report Banche e istituzioni finanziarie, aggiornato e pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Dicembre 2018.

ITALIA

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 11.805,9 milioni di euro, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si registra una variazione delle erogazioni pari a +10,0%, per un controvalore di 1.072,6 milioni di euro. La fotografia indica ancora un aumento dell'erogazione del credito concesso alle famiglie, che conferma la tendenza del secondo trimestre 2018 (quando la variazione è stata pari a +7,6%), mentre il primo trimestre 2018 aveva fatto segnare una variazione del -6,2%.

I primi nove mesi del 2018 si sono chiusi con 36.595,0 milioni di euro erogati, con una variazione pari a +3,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

LOMBARDIA

Le famiglie lombarde hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 2.751,7 milioni di euro, che collocano la regione al primo posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza del 23,31%; rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente in regione si registra una variazione delle erogazioni pari a +5,0%, per un controvalore di +131,7 milioni di euro. Se si osserva l'andamento delle erogazioni nei primi nove mesi dell'anno, e si analizzano quindi i volumi da Gennaio a Settembre 2018, la regione mostra una variazione positiva pari a +3,9%, per un controvalore di +326,6 mln di euro. Sono dunque stati erogati in questi primi nove mesi 8.642,3 mln di euro, volumi che rappresentano il 23,62% del totale nazionale.

PROVINCE DELLA LOMBARDIA

Nel terzo trimestre 2018 le province della Lombardia hanno evidenziato il seguente andamento.
La provincia di Bergamo ha erogato volumi per 232,1 mln di euro, facendo registrare una variazione rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno pari a +14,4%. Nei primi nove mesi del 2018, invece, sono stati erogati 711,7 mln di euro, pari a +0,9%. A Brescia sono stati erogati volumi per 264,2 mln di euro, corrispondenti a una variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente pari a +21,6%. Da Gennaio a Settembre sono stati erogati 791,3 mln di euro (-1,0%). La provincia di Como ha erogato volumi per 155,9 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +13,4%. I primi nove mesi dall'anno hanno evidenziato volumi per 487,6 mln di euro, corrispondenti a +10,3%. In provincia di Cremona i volumi erogati sono stati 59,9 mln di euro, con una variazione pari a -0,4%. Quelli nei tre trimestri considerati sono stati 184,9 mln di euro, (-6,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso). In provincia di Lecco sono stati erogati volumi per 60,7 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +0,4%. I primi nove mesi hanno visto un totale di 207,2 mln di euro, con una variazione di +7,9%. Lodi ha erogato volumi per 50,2 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +14,0%. I primi nove mesi dell'anno hanno evidenziato volumi per 156,7 mln di euro e una variazione pari a +1,8%. La provincia di Mantova ha erogato volumi per 69,9 mln di euro, facendo registrare una variazione sul trimestre pari a +20,1%. I tre quarti del 2018, invece, hanno segnalato un totale di 196,4 mln di euro, con una variazione di +12,6%. A Milano sono stati erogati volumi per 1.325,8 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente è risultata essere pari a +17,4%. I tre trimestri in totale, invece, hanno visto 4.193,8 mln di euro (+10,8%). La provincia di Monza-Brianza ha erogato volumi per 215,4 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a -48,3% nel trimestre. Da Gennaio a Settembre sono stati erogati 703,3 mln di euro (-18,0% rispetto all'anno scorso). In provincia di Pavia i volumi erogati sono stati 92,6 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +3,3%. Nei nove mesi iniziali del 1900, invece, sono stati erogati 285,6 mln di euro, pari a -5,4%. In provincia di Sondrio sono stati erogati volumi per 22,0 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a +31,1%. Escludendo gli ultimi tre mesi dell'anno, invece, sono stati erogati 87,0 mln di euro (+34,1%). Varese ha registrato volumi erogati per 203,0 mln di euro, con una variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +8,2%. I volumi di questi nove mesi sono stati 636,7 mln di euro e la variazione è stata pari a -0,3%.

IMPORTO MEDIO DI MUTUO - LOMBARDIA

Attraverso l'elaborazione dei dati provenienti dalle agenzie di mediazione creditizia Kìron ed Epicas, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato la tendenza rispetto all'importo medio di mutuo erogato.

Nel terzo trimestre 2018 in Lombardia si è registrato un importo medio di mutuo pari a 121.200 euro, in diminuzione rispetto a quanto rilevato durante lo stesso trimestre dell'anno precedente, quando il ticket medio ammontava a 121.800 euro. Mediamente colui che sottoscrive un mutuo nella regione viene finanziato circa l'8% in più rispetto al mutuatario medio italiano.

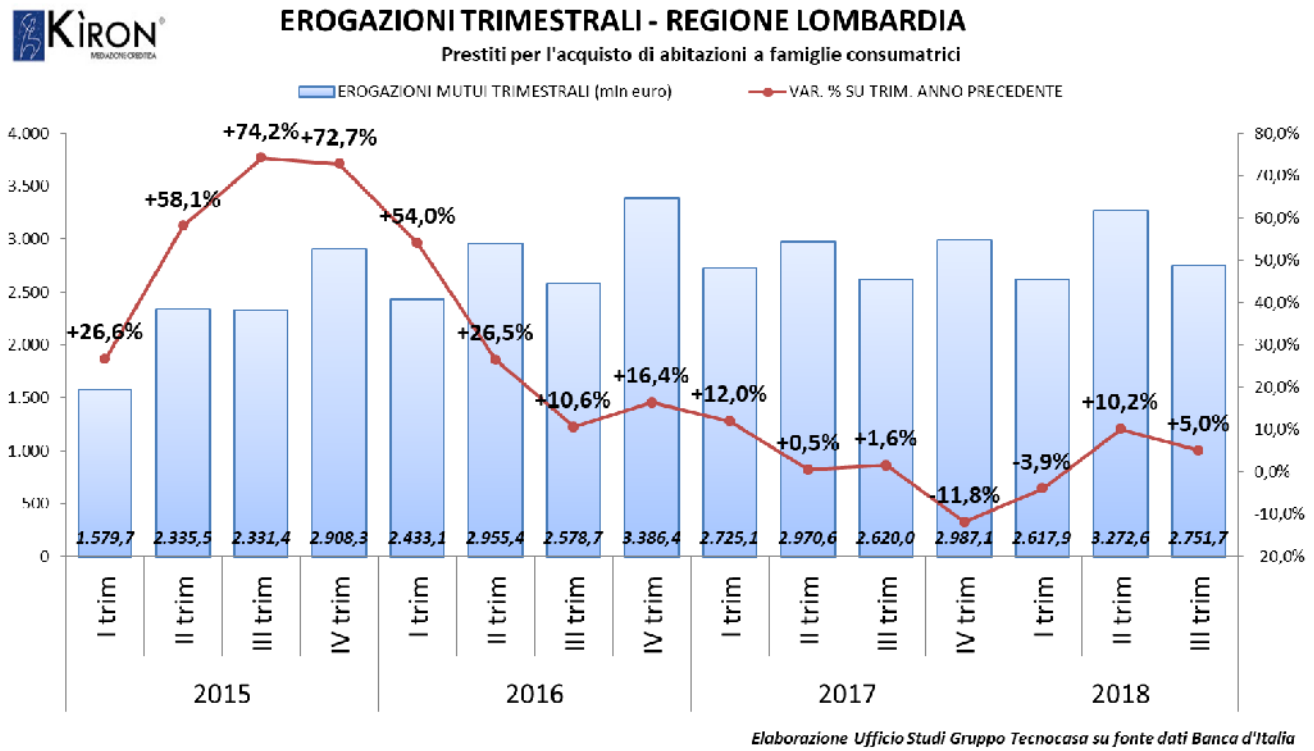
CONCLUSIONI

Si avvertono nuovi segnali di distensione sul mercato del credito, ma bisognerà attendere i dati relativi al quarto trimestre 2018, che presumibilmente saranno influenzati dall'aumento dello spread, elemento che avrà impatto sul prossimo

periodo. Il mercato dei mutui alla famiglia è ben strutturato e ci aspettiamo che il 2018 chiuda intorno ai 49 mld di euro.
Nel corso degli anni, per mezzo del «Quantitative Easing», la BCE ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando l'accesso al credito delle famiglie. La BCE ha iniziato a immettere liquidità sui mercati nel 2015 per 80 miliardi, ridotti a 15 a partire da settembre 2018 e chiudendo le immissioni a dicembre. Il prezzo del denaro continuerà ad essere calmierato grazie al reinvestimento dei titoli già acquistati; ciò dovrebbe garantire una buona iniezione di liquidità ai mercati e indici di riferimento ancora ai minimi almeno per tutto il 2019.
Il resto dipenderà molto dalle politiche economiche che il nostro Paese adotterà in termini di sostegno all'economia, soprattutto riguardo all'occupazione e al reddito delle famiglie. Attualmente, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti ed i tassi dei mutui molto bassi, permangono interessanti opportunità sul mercato immobiliare sia per chi vuole comprare a scopi abitativi sia per chi vuole comprare a titolo di investimento, ragion per cui restiamo fiduciosi riguardo ad una stabilità del mercato del credito anche per il 2019.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

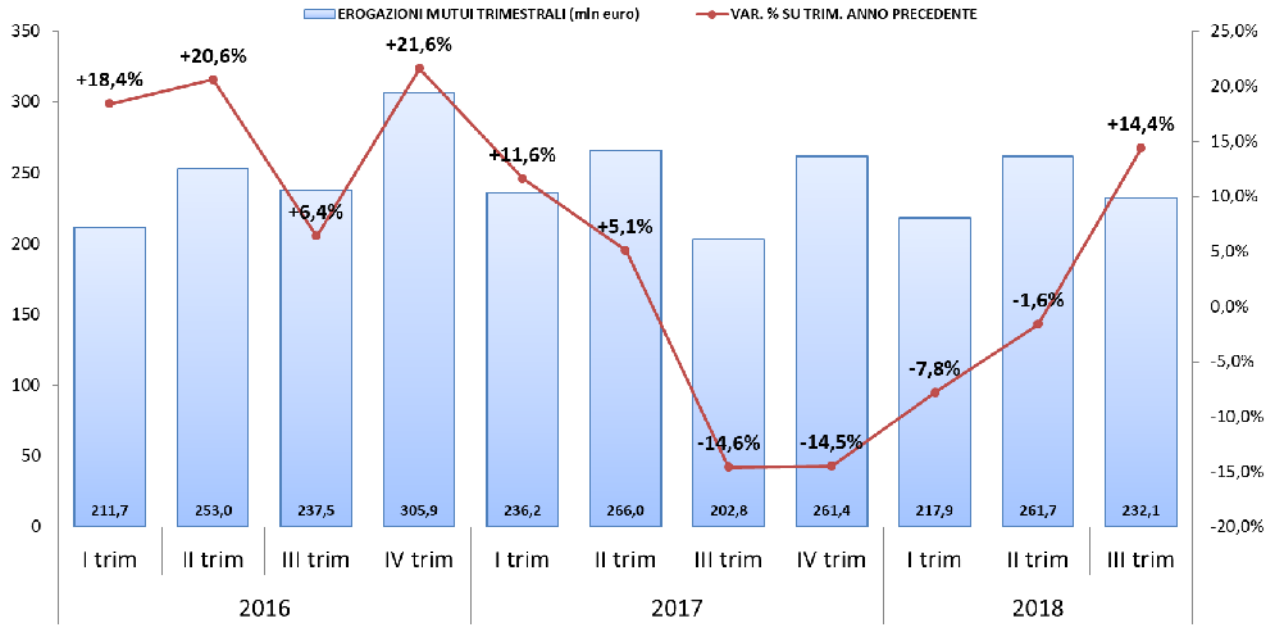
Kiron Partner S.p.A.
Società di Mediazione Creditizia
Sede Legale: via Monte Bianco 60/A – 20089 Rozzano (MI)
Capitale sociale euro 1.000.000 i.v. – P.IVA 11346070151 – R.E.A. di Milano n. 1263692
Società soggetta a Direzione e Coordinamento da parte di Tecnocasa Holding S.p.A



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI BERGAMO

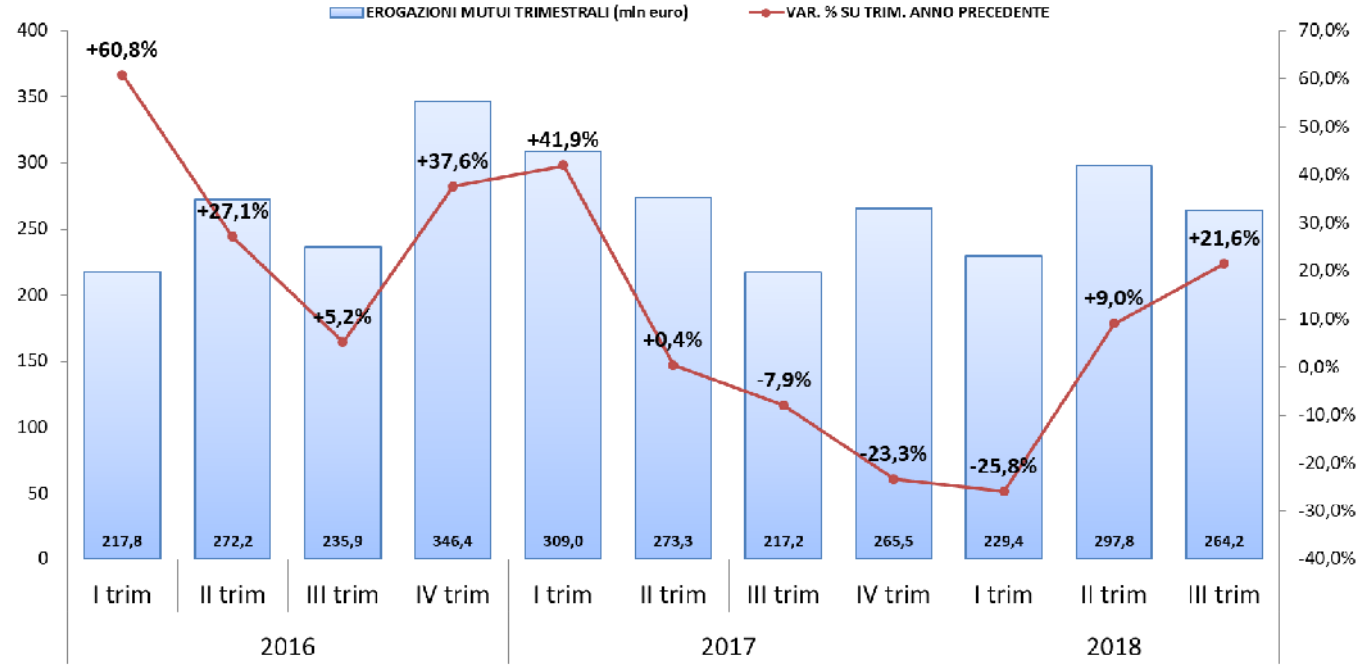
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI BRESCIA

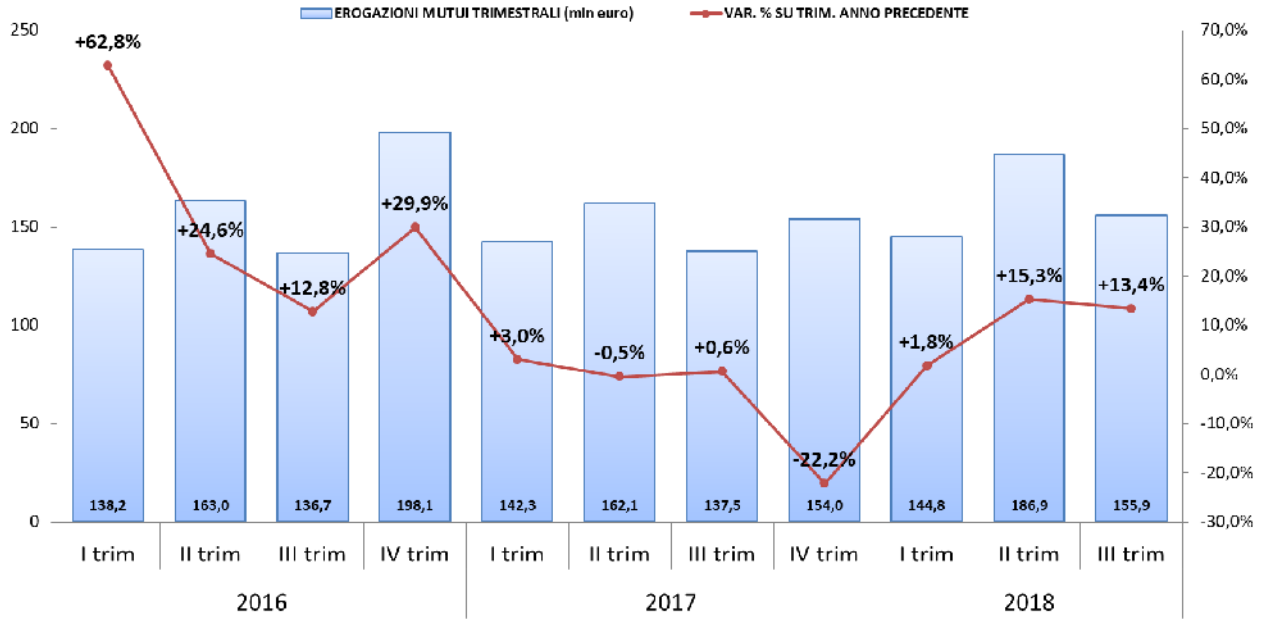
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI COMO

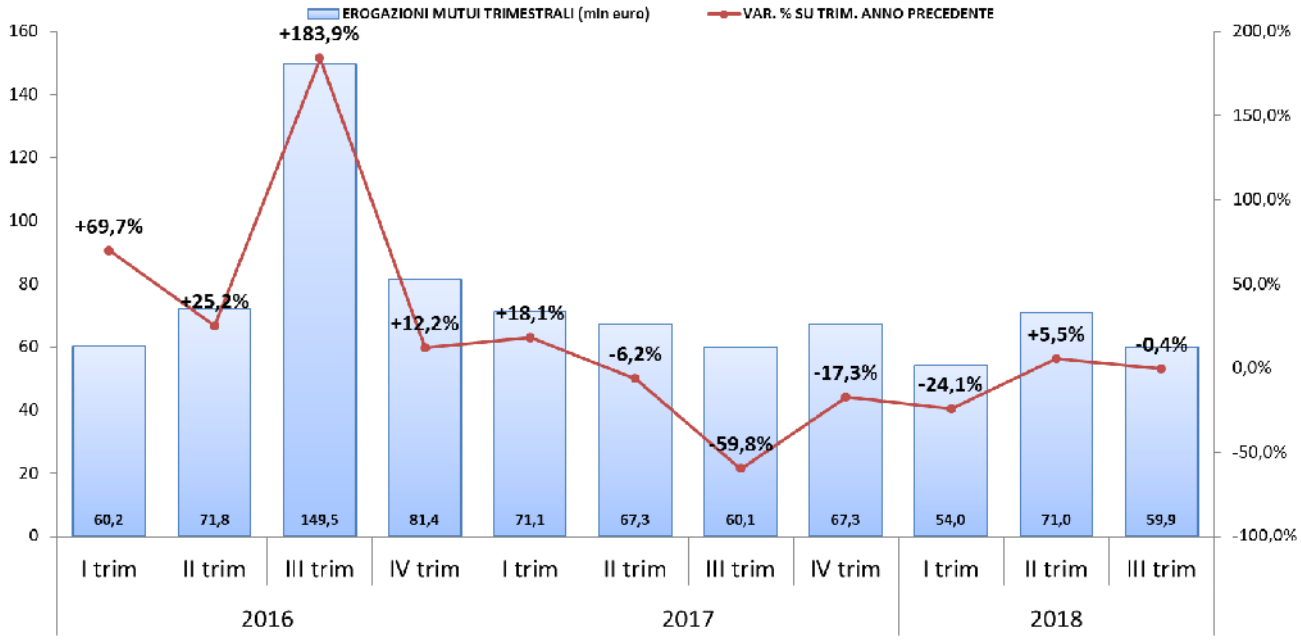
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI CREMONA

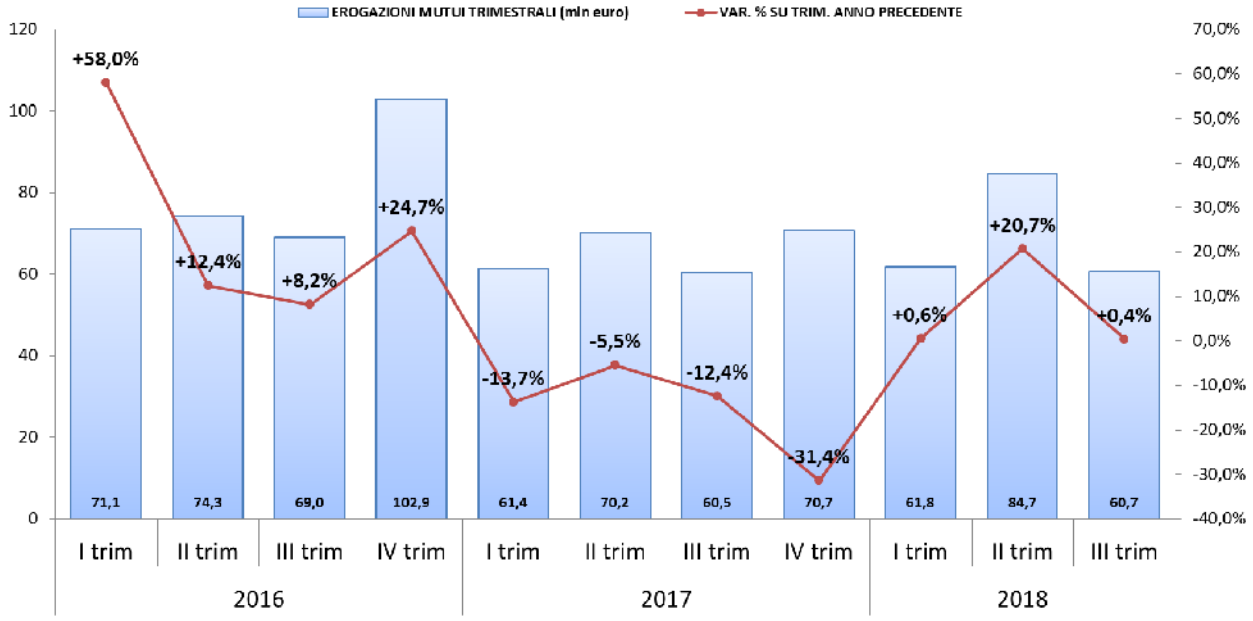
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI LECCO

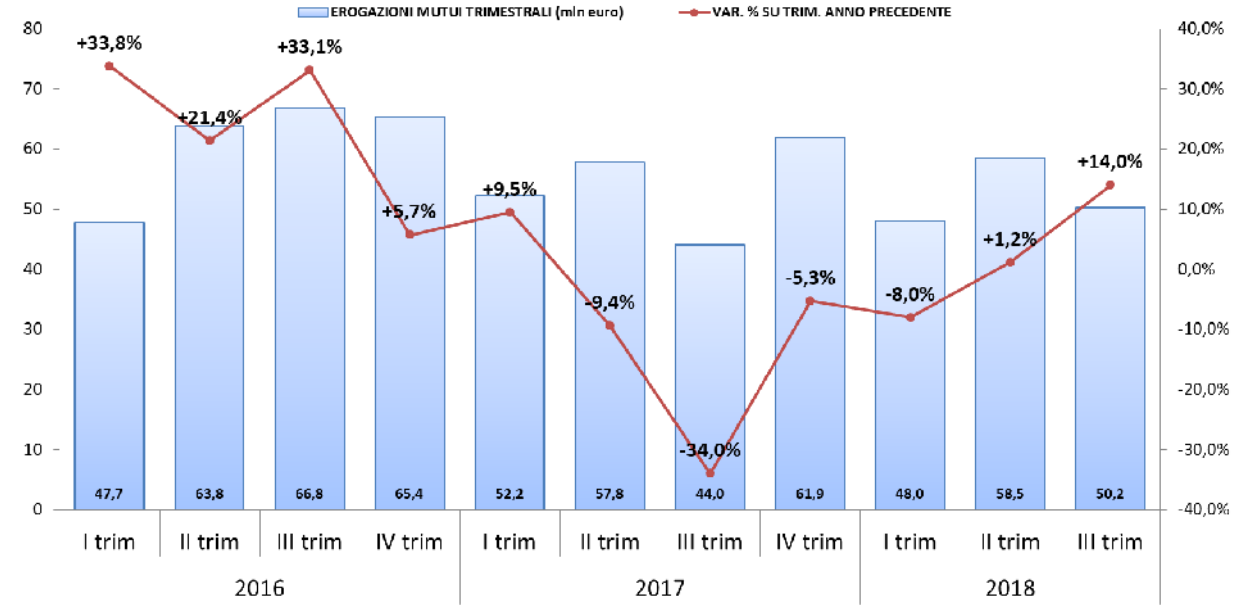
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI LODI

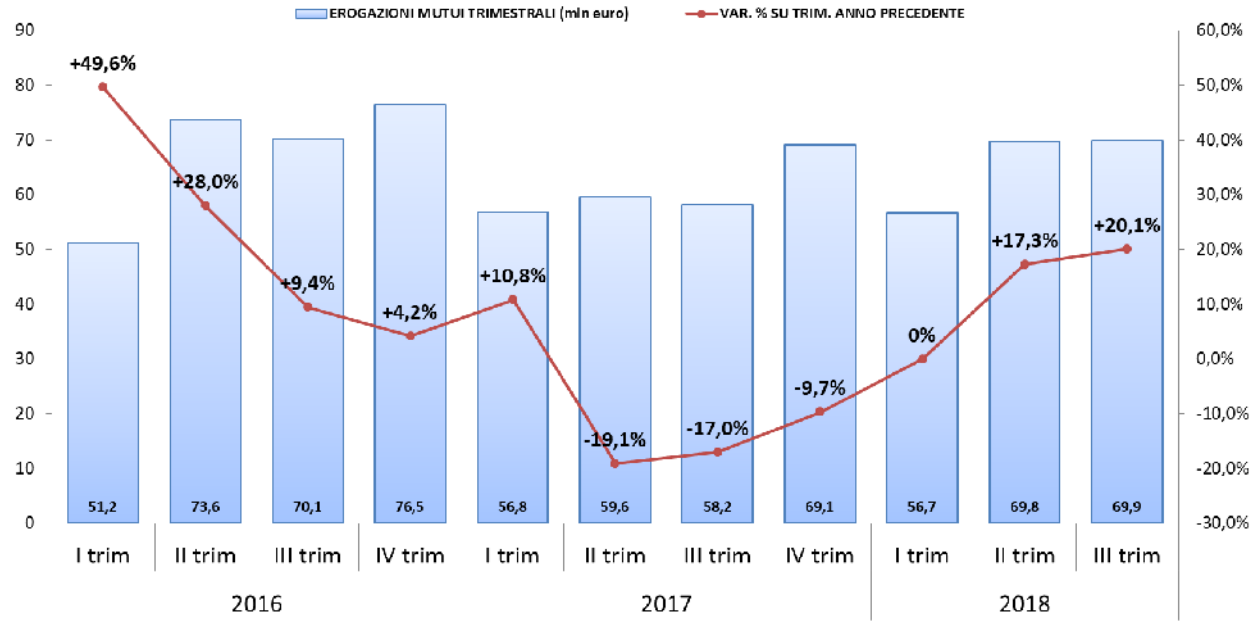
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI MANTOVA

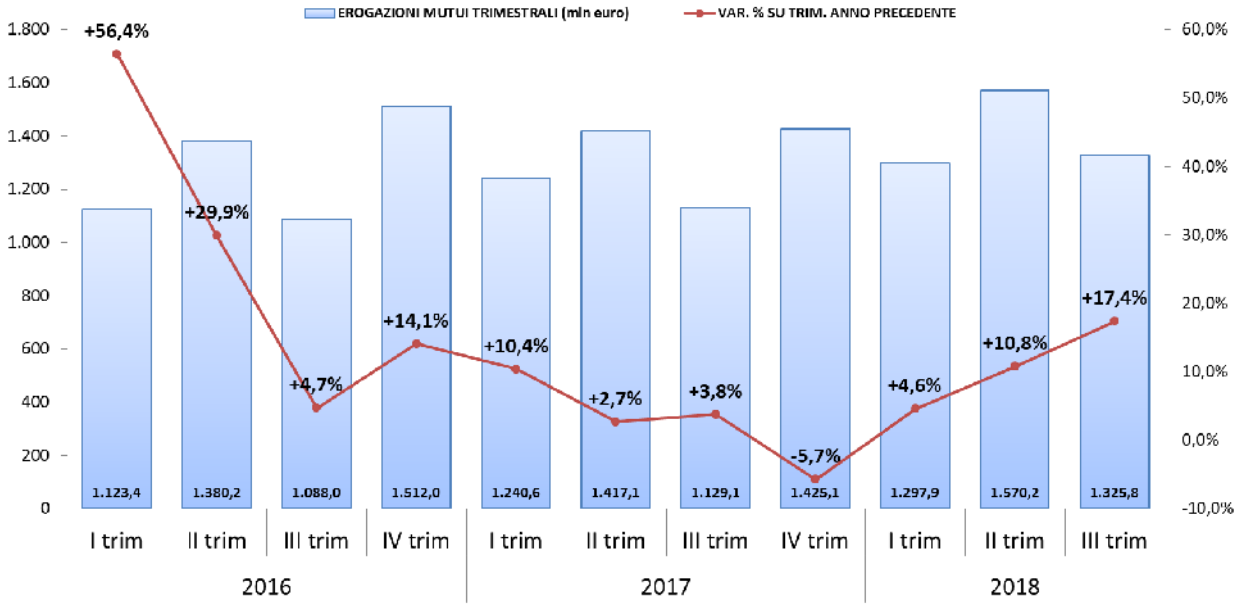
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI MILANO

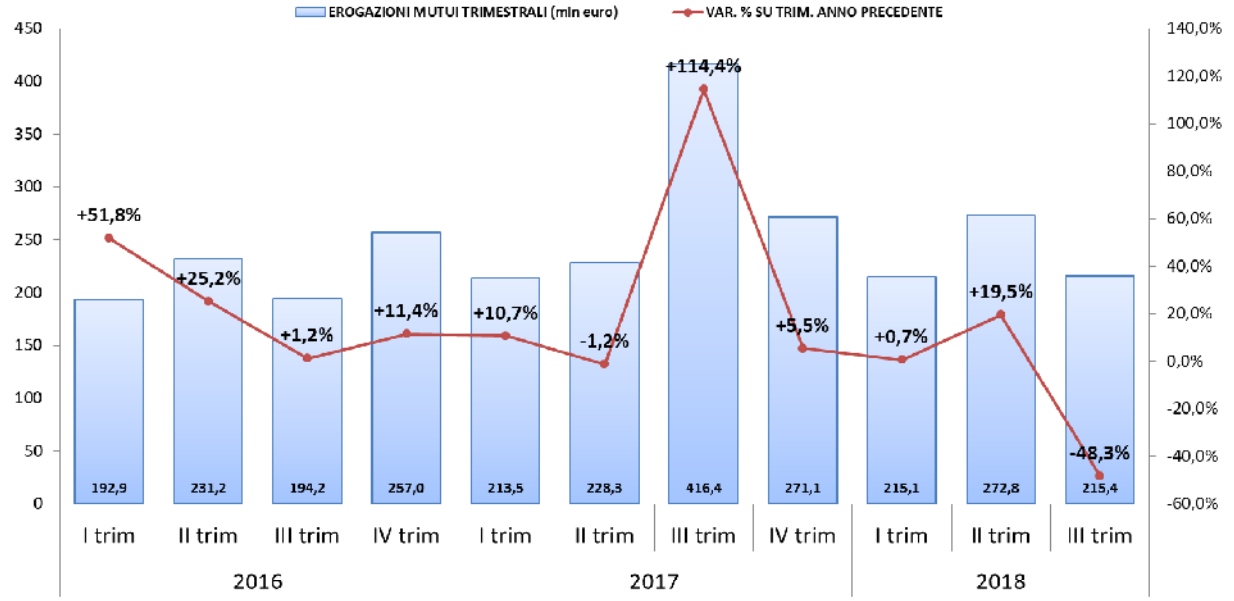
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

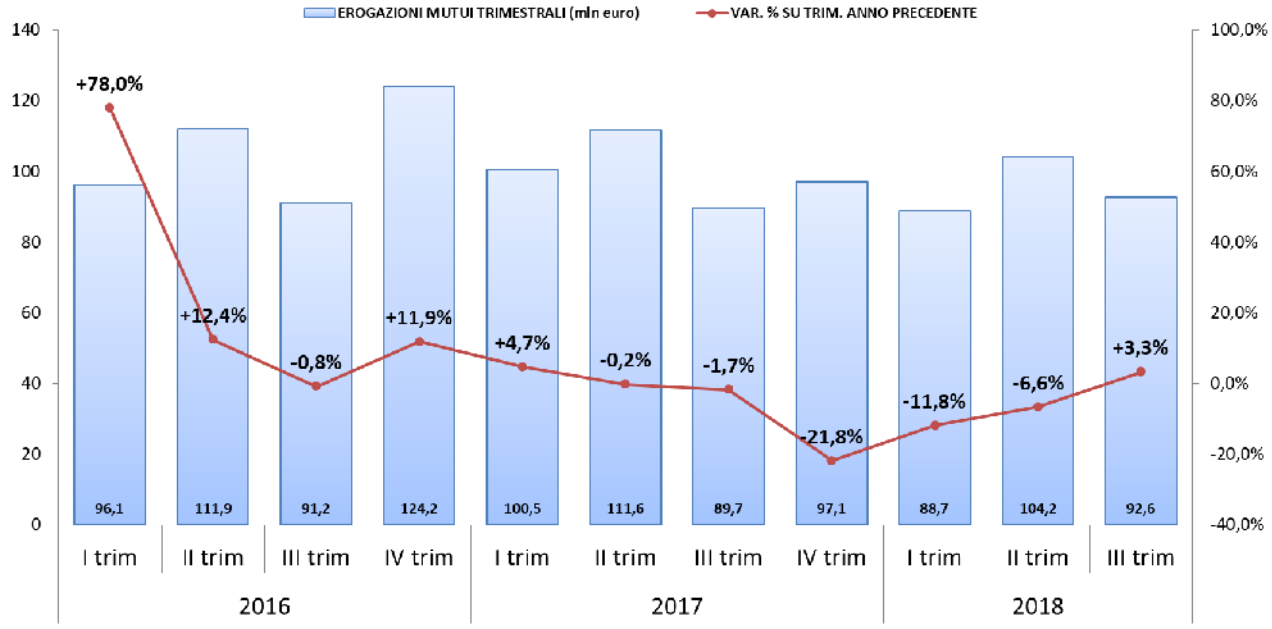
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



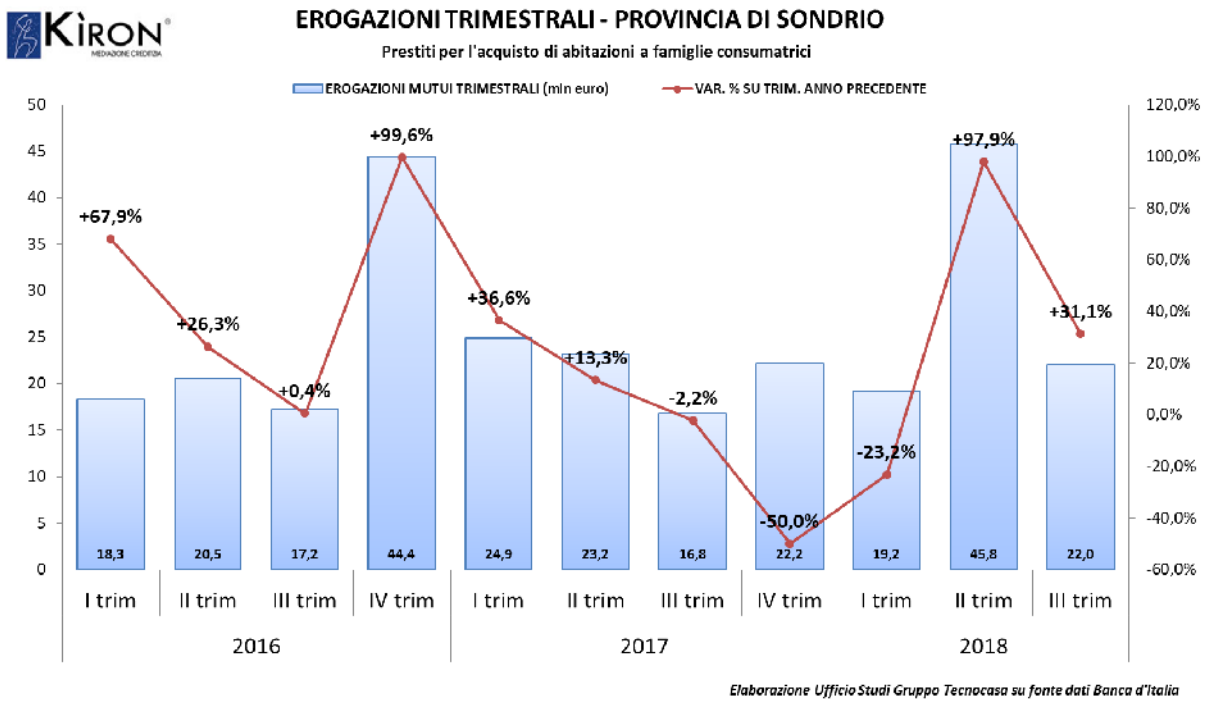
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

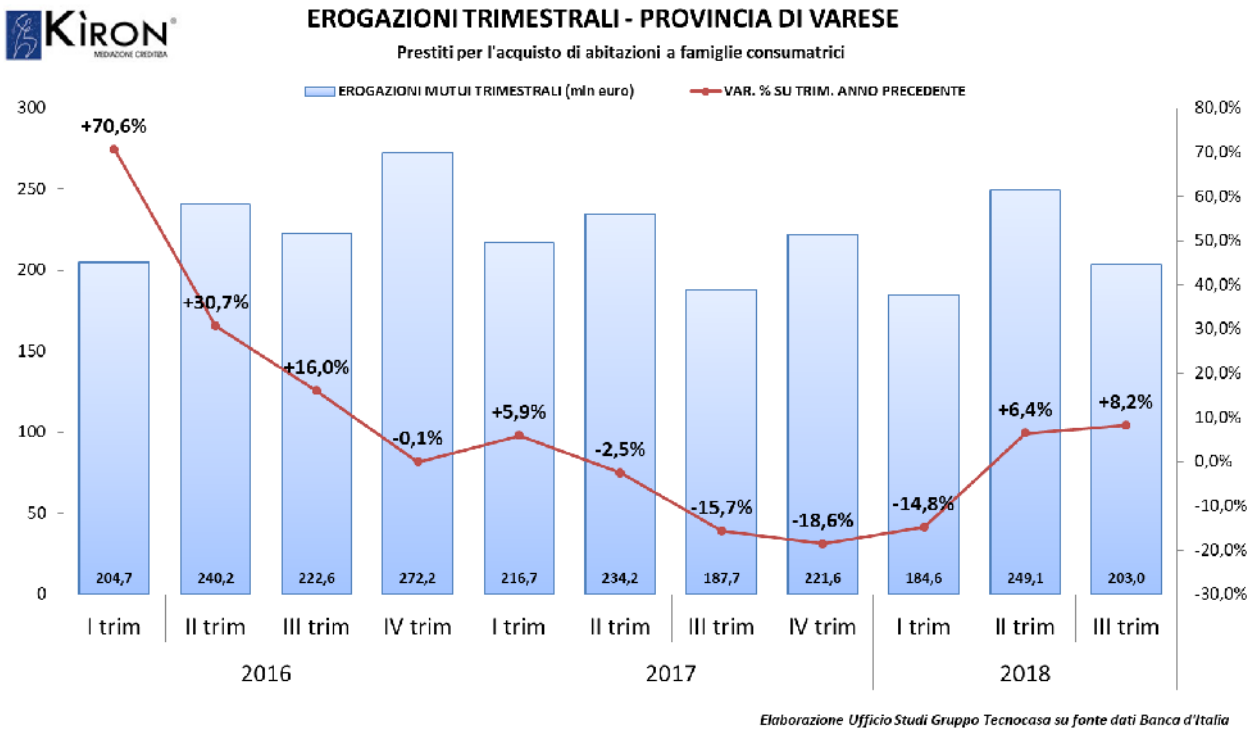
EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI PAVIA

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia


EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI SONDRIO
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici
EROGAZIONI MUTUI TRIMESTRALI (mln euro)
VAR. % SU TRIM. ANNO PRECEDENTE
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
120,0%
100,0%
80,0%
60,0%
40,0%
20,0%
0,0%
-20,0%
-40,0%
-60,0%
+67,9%
+26,3%
+0,4%
+99,6%
+36,6%
+13,3%
-2,2%
-50,0%
-23,2%
+97,9%
+31,1%
18,3
20,5
17,2
44,4
24,9
23,2
16,8
22,2
19,2
45,8
22,0
I trim
II trim
III trim
IV trim
I trim
II trim
III trim
IV trim
I trim
II trim
III trim
2016
2017
2018
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia


EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI VARESE
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici
EROGAZIONI MUTUI TRIMESTRALI (mln euro)
VAR. % SU TRIM. ANNO PRECEDENTE
300
250
200
150
100
50
0
80,0%
70,0%
60,0%
50,0%
40,0%
30,0%
20,0%
10,0%
0,0%
-10,0%
-20,0%
-30,0%
+70,6%
+30,7%
+16,0%
-0,1%
+5,9%
-2,5%
-15,7%
-18,6%
-14,8%
+6,4%
+8,2%
204,7
240,2
222,6
272,2
216,7
234,2
187,7
221,6
184,6
249,1
203,0
I trim
II trim
III trim
IV trim
I trim
II trim
III trim
IV trim
I trim
II trim
III trim
2016
2017
2018
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia